

# **Richtlinien zur Abgabe städtischer Grundstücke für den eigengenutzten Familienheimbau - Vergaberichtlinien -**

## **I. Anwendungsbereich:**

Nach den Vergaberichtlinien werden grundsätzlich in Neubaugebieten belegene städtische Baugrundstücke zum Bau von Familienheimen mit maximal zwei Wohnungen vergeben, von welchen die Hauptwohnung grundsätzlich mindestens für einen Zeitraum von 5 Jahren (gerechnet ab Einzug) eigengenutzt sein muss.

Dabei obliegt sowohl die Entscheidung ob, wie viele und welche Grundstücke vergeben werden als auch die Entscheidung wie viele Grundstücke nach welcher der nachfolgenden Alternativen vergeben werden allein der Stadt.

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines städtischen Baugrundstücks wird durch diese Vergaberichtlinien nicht begründet.

## **II. Vergabearten und Personenkreis:**

### **Alternative 1:**

#### **a) Verkauf eines Grundstücks unter Gewährung eines Preisnachlasses**

Auf den von der städtischen Bewertungsstelle gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelten Verkehrswert des Verkaufsgrundstücks wird ein Preisnachlass gewährt von 15,00 €/m<sup>2</sup> für jedes dauerhaft im Haushalt lebende Kind unter 18 Jahren. Die Förderung wird für max. 4 Kinder gewährt.

Familien die im Zeitpunkt des Erwerbs weniger als vier Kinder haben, erhalten den Nachlass für alle innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages geborenen berücksichtigungsfähigen Kinder noch nachträglich.

oder

#### **b) Vergabe eines Erbbaurechtes auf die Dauer von 50 Jahren unter Zugrundelegung eines verbilligten Bodenwertes**

gegen Zahlung eines 4 % igen Erbbauzinses mit einer indexbezogenen Anpassungsklausel und der Vereinbarung eines auf die Dauer von 20 Jahren befristeten Ankaufsrechtes.

Der Berechnung des Erbbauzinses wird der von der städtischen Bewertungsstelle gem. ImmoWertV ermittelte Verkehrswert des Erbbaugrundstücks abzüglich des unter II. lit. a) genannten Preisnachlasses je berücksichtigungsfähigem Kind im Zeitpunkt des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrages zugrunde gelegt.

Bei Ausübung des Ankaufsrechtes hat der Erbbauberechtigte den von der städtischen Bewertungsstelle gem. ImmoWertV ermittelten Verkehrswert des Erbbaugrundstücks im Zeitpunkt des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrages, ohne Berücksichtigung von Werterhöhungen oder Wertminderungen durch den Erbbauberechtigten, zu entrichten.

- Es bleibt allein der Stadt überlassen ob ein Grundstück verkauft oder ein Erbbaurecht begründet wird. -

Ein Grundstück oder ein Erbbaurecht unter Gewährung eines Preisnachlasses (Alternative 1) erhalten Familien (darunter fallen insbes. eheliche Lebensgemeinschaften, Lebenspartnerschaften, eheähnliche oder lebenspartnerschaftsähnliche Gemeinschaften, Verwitwete, Geschiedene, Alleinerziehende),

- deren Bruttoeinkommen die höchste für sie geltende Einkommensgrenze, die im Landeswohnraumförderprogramm - in der jeweils gültigen Fassung - angewandt wird, nicht überschreiten,

wenn in deren Haushalt dauerhaft mindestens

- ein Kind unter 18 Jahren lebt.

Sofern Familien i.S.d. Vergaberichtlinien oder einzelne Mitglieder der Familie bereits Erbbauberechtigte, Eigentümer oder Miteigentümer eines Baugrundstücks, eines Wohngebäudes mit max. 2 Wohnungen oder einer Eigentumswohnung sind, so ist eine Vergabe nur möglich, wenn das insoweit vorhandene Eigentum fremd, d.h. nicht innerhalb der Familie i.S. der Vergaberichtlinien, innerhalb einer Frist von 4 Jahren ab Besitzübergang des erworbenen städtischen Grundstücks, veräußert wird.

Bei darüber hinausgehendem Immobilieneigentum innerhalb der Familie besteht kein Anspruch auf Vergabe eines städtischen Baugrundstücks.

Sofern für ein zu vergebendes Grundstück mehrere berücksichtigungsfähige Bewerbungen vorliegen, werden die Bewerber nach dem Punktesystem der Anlage 2 zu diesen Richtlinien bewertet und einander gegenüber gestellt. Der Bewerber mit der höchsten Gesamtbewertungszahl erhält das Grundstück.

Bei Punktegleichheit mehrerer Bewerber entscheidet die Anzahl der Kinder unter 18 Jahren. Sollte dann noch immer Punktegleichheit bestehen, entscheidet das Los.

Familien, die sich um ein verbilligtes Grundstück bewerben, haben alle Fragen des „Fragebogen zu den persönlichen Verhältnissen“ (Anlage 1) zu beantworten.

Wird eine Bewerbung nicht berücksichtigt, so ist bei erneutem Interesse an einem städtischen Grundstück eine erneute Bewerbung erforderlich.

**Alternative 2:**

**Verkauf eines Grundstücks zu dem von der städtischen Bewertungsstelle gem. ImmoWertV ermittelten Verkehrswert,**

d.h. Verkauf eines Grundstücks zum Festpreis

Ein Grundstück zu dem von der städtischen Bewertungsstelle gem. ImmoWertV ermittelten Verkehrswert (Alternative 2) erhalten Familien, (darunter fallen insbes. eheliche Lebensgemeinschaften, Lebenspartnerschaften, eheähnliche oder lebenspartnerschaftsähnliche Gemeinschaften, Verwitwete, Geschiedene, Alleinerziehende),

in deren Haushalt dauerhaft mindestens

- ein Kind unter 18 Jahren  
oder
- ein auf Dauer schwerbehindertes oder ein pflegebedürftiges Familienmitglied ab 18 Jahren

lebt.

Eine Schwerbehinderung liegt vor, wenn ein Schwerbehinderungsgrad von mindestens 50 % im Sinne des Sozialgesetzbuches IX gegeben ist.

Pflegebedürftigkeit liegt vor, wenn mindestens der Pflegegrad 3 im Sinne des Sozialgesetzbuches XI gegeben ist.

Sofern Familien i.S.d. Vergaberichtlinien oder einzelne Mitglieder der Familie bereits Erbbauberechtigte, Eigentümer oder Miteigentümer eines Baugrundstücks, eines Wohngebäudes mit max. 2 Wohnungen oder einer Eigentumswohnung sind, so ist eine Vergabe nur möglich, wenn das insoweit vorhandene Eigentum fremd, d.h. nicht innerhalb der Familie i.S. der Vergaberichtlinien, innerhalb einer Frist von 4 Jahren ab Besitzübergang des erworbenen städtischen Grundstücks, veräußert wird.

Bei darüber hinausgehendem Immobilieneigentum innerhalb der Familie besteht kein Anspruch auf Vergabe eines städtischen Baugrundstücks.

Sofern für ein zu vergebendes Grundstück mehrere berücksichtigungsfähige Bewerbungen vorliegen, werden die Bewerber nach dem Punktesystem der Anlage 2 zu diesen Richtlinien bewertet und einander gegenüber gestellt. Der Bewerber mit der höchsten Gesamtbewertungszahl erhält das Grundstück.

Bei Punktegleichheit mehrerer Bewerber entscheidet die Anzahl der Kinder unter 18 Jahren. Sollte dann noch immer Punktegleichheit bestehen, entscheidet das Los.

Familien, die sich um ein Grundstück zum Verkehrswert bewerben, haben die Fragen der Seiten 1 und 2 des „Fragebogen zu den persönlichen Verhältnissen“ (Anlage 1) zu beantworten.

Wird eine Bewerbung nicht berücksichtigt, so ist bei erneutem Interesse an einem städtischen Grundstück eine erneute Bewerbung erforderlich.

### **Alternative 3:**

#### **Verkauf gegen Gebot,**

mindestens jedoch zu dem von der städtischen Bewertungsstelle gem. ImmoWertV ermittelten Verkehrswert

Ein Grundstück gegen Gebot (Alternative 3) erhalten Familien (darunter fallen insbes. eheliche Lebensgemeinschaften, Lebenspartnerschaften, eheähnliche oder lebenspartnerschaftliche Gemeinschaften, Verwitwete, Geschiedene, Alleinerziehende), welche die für eine Vergabe nach Alternative 1 und 2 erforderlichen Vergabevoraussetzungen nicht oder nicht vollständig erfüllen.

Sofern auf ein Grundstück mehrere betragsmäßig identische Gebote entfallen, werden die Bewerber nach dem Punktesystem der Anlage 2 zu diesen Richtlinien bewertet und einander gegenüber gestellt. Der Bewerber mit der höchsten Gesamtbewertungszahl erhält das Grundstück.

Bei Punktegleichheit mehrerer Bewerber entscheidet die Anzahl der Kinder unter 18 Jahren. Sollte dann noch immer Punktegleichheit bestehen, entscheidet das Los.

Familien, die sich um ein Grundstück gegen Gebot bewerben, haben die Fragen der Seiten 1 und 2 des „Fragebogen zu den persönlichen Verhältnissen“ (Anlage 1) zu beantworten.

Wird ein Gebot nicht berücksichtigt, so ist bei erneutem Interesse an einem städtischen Grundstück eine erneute Gebotsabgabe erforderlich.

### **III. Verfahren**

1. Die Stadt macht im Januar eines jeden Jahres öffentlich bekannt, dass die von ihr im laufenden Jahr unter Anwendung der Vergaberichtlinien zu vergebenden Wohnbaugrundstücke für den eigengenutzten Familienheimbau zeitnah vor deren Vergabe freibleibend für die Dauer von 4 Wochen sowohl auf der städtischen Internetseite als auch per Aushang in den Ortsverwaltungen und im Bürgerbüro veröffentlicht werden, sofern nicht aufgrund besonderer Umstände eine Ausschreibung in der Wochenendausgabe der örtlichen Tagespresse erfolgt. In der Veröffentlichung wird angegeben an welchen Personenkreis diese Grundstücke vergeben werden.
2. Für Grundstücke, die nach vorstehenden Ausführungen vergeben werden, gilt folgendes:
  - Die Einhaltung der Einkommensgrenze für eine Vergabe nach Alternative 1 wird durch den Fachbereich Finanzen geprüft.
  - Bei einer Vergabe von Grundstücken in den Ortsteilen schlägt der jeweilige Ortschaftsrat - soweit er nicht selbst entscheidet – in Kenntnis der Unterlagen

aller vorhandenen Bewerber und unter Berücksichtigung der Punktezahl bzw. des Gebots die Bewerber vor, die ein städtisches Grundstück erhalten sollen.

3. Über die Vergabe der Baugrundstücke entscheidet daraufhin abschließend das nach der Hauptsatzung der Stadt Baden-Baden zuständige Beschluss-Organ.
4. Zuständig für den Grundstücksverkauf oder die Vereinbarung eines Erbbaurechtes ist der Fachbereich Zentrale Dienste - Fachgebiet Liegenschaften.

#### **IV. Verkaufsbedingungen zur Sicherung des beabsichtigten Zweckes**

Um den mit der Vergabe städtischer Grundstücke beabsichtigten Zweck, nämlich Schaffung von eigengenutztem Wohneigentum für einheimische Familien zu erreichen, werden die jeweiligen Käufer kaufvertraglich wie folgt verpflichtet:

- a) Einreichung eines Bauantrages bzw. eines Antrages nach dem Kenntnissgabeverfahren innerhalb von 12 Monaten ab Vertragsabschluss
- b) Bezugsfertigkeit und Aufnahme der Nutzung spätestens 2,5 Jahre nach Vertragsabschluss
- c) Einhaltung des KfW-Effizienzhaus-Standards 55 oder besser  
Sollten die Standards geändert werden, ist in jedem Fall der für eine KfW Förderung maßgebliche Mindeststandard einzuhalten.
- d) grundsätzliches Verbot zur Vermietung der Hauptwohnung für einen Zeitraum von 5 Jahren gerechnet ab Einzug (Ausnahme: z.B. berufsbedingter Ortswechsel)
- e) grundsätzliches Veräußerungsverbot bezüglich des Baugrundstücks für einen Zeitraum von 10 Jahren, gerechnet ab Vertragsabschluss (Ausnahme: z.B. berufsbedingter Ortswechsel)
- f) dinglich gesichertes, auf 10 Jahre befristetes Wiederkaufsrecht für die Stadt im Falle der Nichteinhaltung der unter lit. a)-e) genannten Verpflichtungen. Bei nicht fristgerechter Erfüllung kann die Stadt anstelle des Wiederkaufsrechts eine Abfindung verlangen.
- g) ggf. Verkaufsverpflichtung bei vorhandenem Immobilieneigentum, wobei die Stadt bei nicht fristgerechter Erfüllung anstelle der Verkaufsverpflichtung eine Abfindung verlangen kann.

Vorstehende Bedingungen gelten auch bei der Vergabe von Grundstücken im Wege des Erbbaurechtes.

## **V. Ausnahmen**

In besonders begründeten Ausnahmefällen und zur Vermeidung unbilliger Härten kann die Oberbürgermeisterin Ausnahmen von diesen Richtlinien zulassen.

## **VI. Inkrafttreten**

Diese Vergaberichtlinien treten am 24.07.2018 in Kraft. Gleichzeitig verlieren alle diesbezüglichen früheren Entscheidungen der zuständigen Organe ihre Gültigkeit.

**Anlage:** 1. Fragebogen zu den persönlichen Verhältnissen  
2. Punktesystem

Stadt Baden-Baden  
Fachgebiet Liegenschaften  
Marktplatz 2  
76530 Baden-Baden

## **Fragebogen zu den persönlichen Verhältnissen**

(Anlage 1 zu den Vergaberichtlinien der Stadt Baden-Baden)

Betr.: Bewerbung um ein städtisches Baugrundstück auf der Grundlage der Vergaberichtlinien

### **Antragsteller/in:**

1. Name, Vorname .....

Familienstand: ..... Geburtsdatum:.....

2. Name, Vorname: .....

Familienstand: ..... Geburtsdatum:.....

Adresse: .....

Tel. privat .....geschäftl. .... mobil ..... Mail .....

### **Es besteht Interesse an folgendem Baugrundstück:**

.....

### **Kinder, schwerbehinderte und/oder pflegebedürftige Personen**

Es besteht eine Schwangerschaft ja ( ) nein ( )

(Bitte ärztliches Attest beifügen)

Name und Geburtsdatum aller dauerhaft im  
Haushalt lebenden Kinder unter 18 Jahren:

(Bitte Geburtsurkunde/n beifügen)

.....  
.....  
.....  
.....

Anzahl aller dauerhaft im Haushalt lebenden Familienmitglieder ab 18 Jahren

- mit einem Schwerbehinderungsgrad von mindestens 50 % i.S.d. SGB IX .....
- bei denen mindestens Pflegegrad 3 i.S.d. SGB XI gegeben ist .....

(Berücksichtigungsfähig ist entweder die Schwerbehinderung oder die Pflegebedürftigkeit  
- bitte Schwerbehindertenausweis oder aktuelle Bescheinigung über entsprechende Pflegebedürftigkeit beifügen)

**Erstwohnsitz**

*(Berücksichtigungsfähig ist eine Person je Familie, dabei ist es unerheblich ob der Wohnsitz derzeit im Stadtkreis besteht oder früher bestanden hat - bitte Nachweis der Einwohnermeldebehörde beifügen)*

- im Stadtkreis Baden-Baden von/bis: .....  
(Tag/Monat/Jahr)

**Adresse des Arbeitsplatzes:**

*(Bitte entsprechenden Nachweis beifügen)*

- Antragsteller/in 1: .....
- Antragsteller/in 2: .....

**Ehrenamtliche Tätigkeit im Stadtkreis Baden-Baden**

*(Berücksichtigungsfähig sind die Antragsteller mit jeweils einem Ehrenamt - bitte entsprechenden Nachweis beifügen)*

- in einem eingetragenen Verein oder
- bei einer juristischen Person des öffentlichen Rechts

- Antragsteller/in 1 ausgeübt seit: .....  
(Tag/Monat/Jahr)
- Antragsteller/in 1 ausgeübt seit: .....  
(Tag/Monat/Jahr)

**Eigentum**

Antragsteller/in 1 und/oder 2 ist Erbbauberechtigter, (Mit)Eigentümer eines Baugrundstücks /eines Wohnhauses /einer Wohnung in  
..... ( )nein ( )ja

**Einbringung eines für städtische Zwecke geeigneten (Tausch)Grundstücks**

*(Die Entscheidung bezüglich der Geeignetheit obliegt allein der Stadt)*

Antragsteller/in 1 und/oder 2 kann folgendes Tauschgrundstück einbringen:

Flst. Nr. .... der Gemarkung .....



Für die Beantwortung aller vorstehenden Fragen sind - soweit vorstehend nichts anderes bestimmt ist - die Verhältnisse am 1. Tag der Veröffentlichung der Grundstücksausschreibung im Internet maßgeblich.

Im Übrigen können Angaben nur berücksichtigt werden, wenn die geforderten Nachweise beigelegt sind.

**Bruttojahreseinkommen nach § 12 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG)**

(Rückfragen hierzu an FB Finanzen, Frau Pieper, Tel. 07221/93-2211)

Es ist das Einkommen maßgeblich, das im Monat der Abgabe Ihrer Grundstücksbewerbung und den darauffolgenden elf Monaten zu erwarten ist.

Hierzu kann auch von dem Einkommen ausgegangen werden, welches Sie innerhalb der letzten zwölf Monate vor Abgabe Ihrer Grundstücksbewerbung erzielt haben.

Änderungen des Einkommens sind jedoch zu berücksichtigen, wenn sie bereits eingetreten sind oder innerhalb der nächsten zwölf Monate mit Sicherheit zu erwarten sind, sofern Beginn und Ausmaß bekannt sind (z. B. durch Gehaltserhöhung, Beginn o. Beendigung der Elternzeit, Arbeitsplatzwechsel etc.).

Bei Einkommensänderungen ist das Zwölfwache des mit Sicherheit zu erwartenden neuen Monateinkommens zuzüglich der zu erwartenden jahresbezogenen Einmaleistungen (z. B. Urlaubsgeld, Weihnachtsgeld etc.) zu Grunde zu legen.

▪ Bruttojahreseinkommen aller Haushaltsangehörigen

Antragssteller/in 1.	.....	Euro
Antragsteller/in 2:	.....	Euro
Kinder:	.....	Euro
sonstige Haushaltsangehörige:	.....	Euro
 Summe	 .....	 Euro

▪ Wird sich das Einkommen bei einer oder mehreren der o.g. Personen in den nächsten zwölf Monaten verringern oder erhöhen?

nein ⇨ Bitte die letzten zwölf Monatsabrechnungen und den letzten Steuerbescheid (längstens für das vorletzte Kalenderjahr) beifügen

ja ⇨ Bitte entsprechende Nachweise und den letzten Steuerbescheid (längstens für das vorletzte Kalenderjahr) beifügen

Falls ja, bei wem, wann und aus welchem Grund?

Name, Vorname	Grund	Neuer Betrag monatlich	ab (Datum)

[4]

Die vorstehenden Angaben sind wahrheitsgemäß nach bestem Wissen und Gewissen erteilt. Wir sind damit einverstanden, dass die Angaben mit Ausnahme der Nennung unseres genauen Einkommens dem Gemeinderat/Ortschaftsrat - soweit erforderlich - in nichtöffentlicher Sitzung zur Entscheidungsfindung vorgelegt werden.

Datum: .....

Unterschriften:

1. ....

2. ....

## **Punktesystem** (Anlage 2 zu den Vergaberichtlinien der Stadt Baden-Baden)

### **Kinder** (es können maximal 40 Punkte erreicht werden)

Schwangerschaft

15 Punkte

Anzahl der dauerhaft im Haushalt lebenden Kinder

- unter 10 Jahren
- ab 10 Jahre - 17 Jahre

15 Punkte/Kind  
10 Punkte/Kind

### **Anzahl der dauerhaft im Haushalt lebenden schwerbehinderten oder pflegebedürftigen Personen ab 18 Jahren**

10 Punkte/Person

(es können max. 40 Punkte erreicht werden; Punktevergabe erfolgt entweder für die Schwerbehinderung von mind. 50 % i.S.d. SGB IX oder für die Pflegebedürftigkeit, wenn mind. der Pflegegrad 3 i.S.d. SGB XI erreicht ist)

### **Erster Wohnsitz im Stadtkreis Baden-Baden in Jahren**

(je Familie ist nur eine Person berücksichtigungsfähig, dabei ist es unerheblich ob der Wohnsitz derzeit im Stadtkreis besteht)

- unter 10 Jahren
- ab 10 Jahren

8 Punkte  
10 Punkte

### **Arbeitsplatz im Stadtkreis Baden-Baden**

Antragsteller/in 1

5 Punkte

Antragsteller/in 2

5 Punkte

### **Ehrenamtliche Tätigkeit im Stadtkreis Baden-Baden**

(berücksichtigungsfähig sind die Antragsteller - max. 2 Personen - mit jeweils einem Ehrenamt)

- in einem eingetragenen Verein oder
- bei einer juristischen Person des öffentlichen Rechts

- unter 10 Jahren
- ab 10 Jahren

5 Punkte  
10 Punkte

### **Einbringung eines für städtische Zwecke geeigneten Grundstücks**

5 Punkte

(Die Entscheidung bezüglich der Geeignetheit obliegt allein der Stadt)

---

**Für die Punkteermittlung sind - soweit vorstehend nichts anderes bestimmt ist - die Verhältnisse am 1. Tag der Veröffentlichung der Grundstücksausschreibung im Internet maßgeblich.**